

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG XOÀI
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Bản án số: 31/2018/DS-ST

Ngày: 25/12/2018

V/v tranh chấp hợp đồng

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập- Tự do-Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG XOÀI, TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Nga

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trương Thanh Sơn

2. Ông Nguyễn Văn Được

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Hữu Bình – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Đồng Xoài

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Thị Hương - Kiểm sát viên

Trong các ngày 19 tháng 12 năm 2018 và ngày 25 tháng 12 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 141/2018/TLST-DS ngày 14 tháng 11 năm 2018 về “*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng công chứng vô hiệu*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/QĐXX-ST ngày 26/11/2018 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 10/TB-TA ngày 29/11/2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn TN**, sinh năm 1953

Bà Bùi KA, sinh năm 1961

Địa chỉ: số 197/26/7, khu phố W, phường W, thành phố Biên Hòa, Đồng Nai

Ủy quyền cho ông Ngô QC, sinh năm 1973 theo Hợp đồng ủy quyền được Công chứng số 3230 ngày 06/11/2017

Địa chỉ: văn phòng Luật sư C-Đoàn Luật sư tỉnh Bình Phước

- Bị đơn: Ông **Hoàng MH**, sinh năm 1957

Bà Bùi TN, sinh năm 1957

Địa chỉ: ấp 1A, xã W, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

-Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty cổ phần xây dựng-thương Mại H do ông Hoàng H là người đại diện theo pháp luật theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp: 0305278803 ngày 15/6/2018.

Địa chỉ 122 Nguyễn Phúc Chu, F. W, Q. Tân Bình, TPHCM

1. Ông Mai QH, sinh năm 1963, bà Phạm TH, sinh năm 1970, bà TH là người đại diện hợp pháp cho ông Huy

Địa chỉ: tổ 1, khu phố Thanh Bình, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

2. Ông Hoàng T, sinh năm 1964, bà Đỗ X, sinh năm 1957

Địa chỉ: ấp 4, xã Tân Thành, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

3. Văn phòng Công chứng số A tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật: ông Vũ TQ-Trưởng phòng

4. Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê TĐ-Chấp hành viên

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/11/2017 các bản khai, và tại phiên tòa ông Ngô QC là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông TN, bà KA và vợ chồng ông MH, bà TN có quen biết nhau từ năm 2009, cùng nhau đầu tư mua đất dự án trồng cây tại tỉnh Đắk Lắk. Khoảng đầu tháng 10/2009 vì cần số tiền lớn đầu tư mua đất nên ông MH, bà TN kêu bán nhà tại ấp 1A, xã W, thị xã Đồng Xoài (nay là thành phố Đồng Xoài), tỉnh Bình Phước, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 370005 do UBND thị xã Đồng Xoài cấp ngày 02/8/2005 với giá 2.600.000.000đồng. Ông TN, bà KA đồng ý mua thửa đất này của ông MH, bà TN và có thỏa thuận bằng giấy tờ tay nếu ông MH, bà TN làm ăn được có tiền trả cho vợ chồng ông TN, bà KA thì vợ chồng ông TN, bà KA cho chuộc lại nhà đất hạn cuối ngày 31/12/2012. Ngày 27/10/2009 vợ chồng ông TN, bà KA đã giao đủ số tiền 2,6 tỷ đồng cho ông MH, bà TN và hai bên ra Phòng công chứng số W, tỉnh Bình Phước ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông MH, bà TN đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc và các hợp đồng công chứng cho vợ chồng ông TN, bà KA giữ, giá ghi trong hợp đồng chỉ ghi 550.000.000đồng theo ý ông MH, bà TN để giảm thuế thu nhập cá nhân cho bên bán. Sau khi bán xong ông MH, bà TN hỏi mượn nhà ở nhờ cho đến ngày 20/11/2010 thì hai bên thỏa thuận thuê nhà 10 năm, mỗi tháng giá 7.000.000đồng/tháng, ông MH, bà TN tự đầu tư vốn kinh doanh nhà yến và nhà nghỉ (vì thời hạn thuê lâu dài).

Nay, ông TN, bà KA yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông TN, bà KA mua của vợ chồng ông MH, bà TN, theo Hợp đồng công chứng số 1617 ngày 27/10/2009 và công nhận tài sản gắn liền quyền sử dụng đất là diện tích 293,19m², thửa số 4 tọa lạc tại ấp 1A, xã W, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cho ông TN, bà KA quản lý, sử dụng.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết thì trước thiện chí của ông MH, bà TN là mong muốn hòa giải thì ông TN, bà KA cũng đồng ý nên tại Biên bản hòa giải ngày 20/8/2018 thì giữa ông TN, bà KA và ông MH, bà TN đã hòa giải theo yêu cầu các bên như sau:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông MH, bà TN và ông TN, bà KA đối với diện tích đất 293,19m², đất thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số: cụm ký hiệu V-40, đất tọa lạc tại xã W, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước được Văn Phòng Công chứng số W tỉnh Bình Phước công chứng số 1617, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2009.

Hủy Hợp đồng thuê nhà ngày 20/11/2010 giữa ông MH, bà TN và ông TN, bà KA đối với diện tích đất 293,19m², đất thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số: cụm ký hiệu V-40, đất tọa lạc tại xã w, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Ông TN, bà KA có trách nhiệm trả lại cho ông MH, bà TN 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 370005 đối với diện tích đất 293,19m², đất thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số: cụm ký hiệu V-40, đất tọa lạc tại xã w, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước do UBND thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cấp ngày 21/7/2005 cấp cho hộ ông MH.

Hủy hợp đồng đầu tư vào dự án diện tích đất 150ha tại các khoảnh 1, 3, 4, 6, 8 tiểu khu 225, xã Ea Bung và xã Ia R'vê huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk giữa ông MH, bà TN và ông TN, bà KA.

Ông MH, bà TN có trách nhiệm trả cho ông TN, bà KA số tiền gốc 2.600.000.000đồng và lãi 1.567.800.000đồng. Ông MH, bà TN trả gốc và lãi tổng cộng 4.183.400.000đồng cho ông TN, bà KA.

Nhưng ngày 23/8/2018 ông MH, bà TN đã thay đổi yêu cầu hòa giải trên vì hiện nay ông MH bị bệnh và hoàn cảnh khó khăn nên xin giảm lãi.

Ông QC đã trao đổi với ông TN, bà KA và theo đề nghị làm về tình cảm giữa đôi bên thì ông TN, bà KA đã đồng ý hòa giải theo thiện chí tình cảm, hỗ trợ lẫn nhau. Về số tiền lãi theo biên bản hòa giải thành ngày 20/8/2018 là 1.567.800.000đồng thì ông TN, bà KA đồng ý cho 1/2 khoản lãi này, đồng ý cho ông MH, bà TN trả cho ông TN, bà KA số tiền gốc 2.600.000.000đồng và lãi 783.900.000đồng. ông MH, bà TN trả gốc và lãi tổng cộng 3.383.900.000đồng (Ba tỷ ba trăm tám mươi ba triệu chín trăm ngàn đồng).

Tại Các bản tự khai ngày 01/10/2018, bản lời khai ngày 09/5/2018, 20/8/2018; đơn yêu cầu Tòa án hòa giải ngày 26/11/2018 và tại phiên tòa bị đơn

ông MH , bà TN **cùng thống nhất trình bày:** ông MH , bà TN có quen biết với Vợ chồng ông TN, bà KA, nên ông TN, bà KA có đầu tư vào dự án 2,6 tỷ công ty CPTMXD H do ông MH làm đại diện có nhận số tiền 2,6 tỷ đồng của ông TN, bà KA cùng đầu tư vào đất tại dự án địa chỉ tại các khoảnh 1, 3, 4, 6, 8 tiểu khu 225, xã Ea Bung và xã Ia R'vê huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk để làm tin thì ông MH , bà TN và vợ chồng ông TN, bà KA đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 293,19m² tọa lạc tại xã w, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cùng với hợp đồng thuê nhà ngày 20/11/2010 đối với thửa đất này mục đích để làm tin và ông TN, bà KA có hứa với ông MH là nếu đến ngày 30/12/2012 thì ông MH phải trả lại số 2,6 tỷ đồng nếu không làm xong thủ tục giấy tờ dự án thì Công ty H phải hoàn lại số tiền đã đầu tư vào dự án của ông TN, bà KA việc thỏa thuận này ông TN, bà KA và vợ chồng ông MH , bà TN lập bằng giấy cam kết ngày 03/12/2012, đối với diện tích đất 150ha tại các khoảnh 1, 3, 4, 6, 8 tiểu khu 225, xã Ea Bung và xã Ia R'vê huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk thì hiện nay Công ty H đang quản lý sử dụng, chưa giao cho ông TN, bà KA.

Nay, ông TN, bà KA khởi kiện thì ông MH , bà TN rất mong muốn có thiện chí hòa giải để cho kết thúc vụ án bằng con đường tình cảm, không nói đến vấn đề ai đúng, ai sai hòa giải theo hướng chi phí hợp lý với nhau như sau: đồng ý trả lại số tiền 2.600.000.000đồng tiền gốc và chia đôi số tiền lãi theo biên bản hòa giải ngày 20/8/2018 đối với số lãi 1.567.800.000đồng đồng ý chia đôi khoản lãi này (chia/12), đồng ý trả cho ông TN, bà KA số tiền gốc 2.600.000.000đồng và lãi 783.900.000đồng. Tổng cộng gốc và lãi 3.383.900.000đồng (Ba tỷ ba trăm tám mươi ba triệu chín trăm ngàn đồng), cụ thể:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông ông MH , bà TN và ông TN, bà KA đối với diện tích đất 293,19m², đất thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số: cụm ký hiệu V-40, đất tọa lạc tại xã W, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước được Văn Phòng Công chứng số W tỉnh Bình Phước công chứng số 1617, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2009.

Hủy Hợp đồng thuê nhà ngày 20/11/2010 giữa ông MH , bà TN và ông TN, bà KA đối với diện tích đất 293,19m², đất thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số: cụm ký hiệu V-40, đất tọa lạc tại xã w, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Ông TN, bà KA có trách nhiệm trả lại cho ông MH , bà TN 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 370005 đối với diện tích đất 293,19m², đất thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số: cụm ký hiệu V-40, đất tọa lạc tại xã w, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước do UBND thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cấp ngày 21/7/2005 cấp cho hộ ông MH.

Hủy hợp đồng đầu tư vào dự án diện tích đất 150ha tại các khoảnh 1, 3, 4, 6, 8 tiểu khu 225, xã Ea Bung và xã Ia R'vê huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk giữa giữa ông MH , bà TN và ông TN, bà KA.

Ông MH, bà TN có trách nhiệm trả cho ông TN, bà KA số tiền gốc 2.600.000.000đồng và lãi 783.900.000đồng. Tổng cộng gốc và lãi 3.383.900.000đồng (Ba tỷ ba trăm tám mươi ba triệu chín trăm ngàn đồng).

Án phí ông MH, bà TN tự nguyện chịu.

Ông MH xin trình bày mặc dù ông không có yêu cầu phản tố đối với hợp đồng thuê nhà và hợp đồng góp vốn nhưng các quan hệ này liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông MH, bà TN và ông TN, bà KA đối với diện tích đất 293,19m², đất thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số: cụm ký hiệu V-40, đất tọa lạc tại xã w, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước được Văn Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng số 1617, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2009 nên đề nghị Tòa án Công nhận cho các bên hủy các hợp đồng trên đề vụ án giải quyết dứt điểm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần xây dựng-thương mại H do ông MH làm giám đốc theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh nghiệp số 0305278803 ngày 15/6/2018 trình bày: Thực tế số tiền 2.600.000.000đồng ông TN, bà KA góp vốn đầu tư vào công ty. Số tiền này ông TN, bà KA đưa cho nhiều nhân viên của công ty và một phần tiền mặt đưa cho ông MH. Có thỏa thuận với ông MH làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 293,19m² và làm hợp đồng cho thuê nhà ngày 20/11/2010 để đảm bảo tài sản góp vốn. Trong quá trình ông TN, bà KA khởi kiện, ông MH đã nhận nhiều văn bản của tòa án thông báo cung cấp chứng cứ, yêu cầu độc lập nhưng Công Ty không có yêu cầu độc lập vì hiện nay diện tích 150ha đất tại ĐakLắc thì Công ty H vẫn đang quản lý và đầu tư, không giao cho ông TN, bà KA và ông TN, bà KA cũng không đầu tư gì trên đất. Nay Ông MH đại diện cho công ty đồng ý việc ông MH, bà TN và ông TN, bà KA hòa giải theo nội dung biên bản hòa giải ngày 26/11/2018 và tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai QH, bà Phạm TH trình bày: ông QH, bà TH nhận được Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số Cụm ký hiệu V-40 với diện tích 293,19m² được UBND thị xã Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 370005, vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H1013/QSDĐ/3972/QĐ-UB ngày 02/8/2005 cấp cho hộ ông MH, đất tọa lạc tại xã w, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước và tài sản hiện có trên đất.

Và tại Thông báo thụ lý số 141/DSST ngày 14/11/2007 của Tòa án nhân dân thị xã Đồng Xoài Thông báo về việc nguyên đơn ông TN, bà KA khởi kiện bị đơn ông MH, bà TN yêu cầu Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng số 1617 ngày 27/10/2009, ký kết giữa vợ chồng ông TN, bà KA với vợ chồng ông MH, bà TN là có hiệu lực.

Nay diện tích 293,19m² được UBND thị xã Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 370005, ngày 02/8/2005 cấp cho hộ ông MH và tài sản hiện có trên đất đã được Thi hành án dân sự thị xã Đồng Xoài đã có quyết định kê biên, xử lý cho trong đó có vợ chồng ông QH, bà TH và theo tinh thần Thông báo về việc thi hành án ngày 05/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đồng Xoài về việc

thông báo cho ông QH, bà TH biết là ông QH, bà TH được quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1617 ngày 27/10/2009 vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó. Bởi lẽ:

Khi nhận Quyết định kê biên này thì ông QH, bà TH phát hiện ra thửa đất trên ông MH, bà TN đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông TN, bà KA, hợp đồng này được ký tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước vào năm 2009.

Khi giao dịch chuyển nhượng chỉ có vợ chồng ông MH, bà TN không có các thành viên khác trong gia đình ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này. Vì đây là tài sản chung của hộ gia đình nhưng hợp đồng CNQSDĐ đất này vẫn được ông Nguyễn TT-công chứng viên Phòng công chứng số w tỉnh Bình Phước công chứng ký ngày 27/10/2009, số công chứng 1617 vào sổ quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD công chứng sổ đứng tên hộ ông MH nhưng công chứng ghi thành cá nhân ông MH, bà TN là không đúng, ông Huy, bà Hà nhận thấy, việc chuyển nhượng này là vi phạm quy định của pháp luật vì chưa có sự đồng ý của các thành viên trong gia đình của ông MH.

Vì các lý do trên, nay ông QH, bà TH đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Đồng Xoài tuyên bố văn bản công chứng số 1617 vào sổ quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2009 vô hiệu lý do là trái pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng T, bà X trình bày: ngày 13/11/2017 ông T, bà X nhận Quyết định số 01/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản đối với thửa đất số 04 với diện tích 293,19m² được UBND thị xã Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông MH, đất tọa lạc tại xã W, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Khi nhận được quyết định kê biên này thì ông T, bà X phát hiện ra thửa đất này ông MH, bà TN đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông TN, bà KA, hợp đồng được công chứng số 1617 ngày 27/10/2009 do Phòng Công chứng số w tỉnh Bình Phước công chứng. Ông T, bà X cho rằng việc chuyển nhượng trên là vi phạm pháp luật. Theo tinh thần Thông báo về việc thi hành án ngày 05/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đồng Xoài về việc thông báo cho ông QH, bà TH, ông T, bà X biết là ông QH, bà TH và ông T, bà X được quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1617 ngày 27/10/2009 vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó nên nay ông T, bà X yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài tuyên bố văn bản công chứng số 1617 ngày 27/10/2009 của Phòng Công chứng số W tỉnh Bình Phước là vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đồng Xoài do ông Lê Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Căn cứ Bản án số 38/2013/QĐST-DS ngày 16/7/2013 của Tòa án nhân dân thị xã Đồng Xoài và Bản án số 28/2017/DSPT ngày 27/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước. Căn cứ quyết định thi hành án số 445/QĐ-CCTHADS ngày 12/12/2016, 994/QĐ-CCTHADS ngày 18/5/2017 của Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đồng Xoài buộc ông MH, bà TN có nghĩa vụ trả nợ cho ông T, bà X số tiền 157.125.000đồng cùng lãi suất

do chậm thi hành án; Hoàn trả cho ông QH, bà TH số tiền 700.000.000đồng cùng lãi suất chậm thi hành án và án phí dân sự.

Qua xác minh, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài nhận thấy: ông MH, bà TN có thửa đất có diện tích 293.19m², đất thuộc thửa số 04, tờ bản đồ cụm ký hiệu V-40 được UBND thị xã Đồng Xoài cấp ngày 02/8/2005 cho hộ ông MH, đất tọa lạc tại khu tái định cư xã W, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Khối tài sản này ông MH, bà TN đã chuyển nhượng cho ông TN, bà KA theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1617 ngày 27/10/2009 và được công chứng tại phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước, trên đất có tài sản là nhà và các công trình xây dựng.

Căn cứ khoản 1 Điều 74 Luật Thi hành án sửa đổi, bổ sung năm 2014, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài thông báo cho các thành viên trong hộ gia đình ông MH, bà TN, ông TN, bà KA, người được thi hành án ông QH, bà TH, ông T, bà X được biết trong hạn 30 ngày (kể từ ngày thông báo hợp lệ) để tự thỏa thuận giải quyết việc thi hành án hoặc yêu cầu Tòa án phân chia tài sản là nhà ở, công trình xây dựng có trên đất; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1617 ngày 27/10/2009 vô hiệu hoặc yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó.

Nay ông TN, bà KA và ông QH, bà TH, ông T, bà X gửi đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp và được Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài thụ lý giải quyết theo quy định. Sau khi có kết quả giải quyết của Tòa án thì Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài sẽ giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước do ông Vũ Q là người đại diện trình bày: Qua kiểm tra hồ sơ và đối chiếu với quy định của pháp luật Phòng công chứng thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11617 được công chứng ngày 27/10/2009 là tuân thủ đúng trình tự, quy định của pháp luật theo quy định tại Điều 36, 37 Luật công chứng và Điều 106 Luật đất đai năm 2003. Phòng công chứng xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

**** Tại phiên tòa: Đại diện viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:***

-Quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Đối với thẩm phán Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

-Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 212, 213, điểm g khoản 1 Điều 217, Điều 218 và Điều 246 Bộ Luật tố tụng dân sự và Điều 52 Luật công chứng, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông TN, bà KA do ông QC là người đại diện theo ủy quyền và ông MH, bà TN như sau:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông MH, bà TN và ông TN, bà KA đối với diện tích đất 293,19m², đất thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số: cụm ký hiệu V-40, đất tọa lạc tại xã W, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước được Văn Phòng Công chứng số W tỉnh Bình Phước công chứng số 1617, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2009.

Hủy Hợp đồng thuê nhà ngày 20/11/2010 giữa ông MH, bà TN và ông TN, bà KA đối với diện tích đất 293,19m², đất thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số: cụm ký hiệu V-40, đất tọa lạc tại xã w, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Ông TN, bà KA có trách nhiệm trả lại cho ông MH, bà TN 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 370005 đối với diện tích đất 293,19m², đất thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số: cụm ký hiệu V-40, đất tọa lạc tại xã w, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước do UBND thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cấp ngày 21/7/2005 cấp cho hộ ông MH.

Hủy hợp đồng đầu tư vào dự án diện tích đất 150ha tại các khoảnh 1, 3, 4, 6, 8 tiểu khu 225, xã Ea Bung và xã Ia R'vê huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk giữa ông MH, bà TN và ông TN, bà KA.

Ông MH, bà TN có trách nhiệm trả cho ông TN, bà KA số tiền gốc 2.600.000.000đồng và lãi 783.900.000đồng. Tổng cộng gốc và lãi 3.383.900.000đồng (Ba tỷ ba trăm tám mươi ba triệu chín trăm ngàn đồng).

Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông QH, bà TH và ông T, bà X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của kiểm sát viên Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Việc vắng mặt của các đương sự: Văn phòng Công chứng số W tỉnh Bình Phước đã có đơn xin vắng mặt. Hội đồng xét xử **căn cứ vào các Điều 227** Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt Văn phòng Công chứng số W tỉnh Bình Phước này là phù hợp quy định của pháp luật.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Vào ngày 05/11/2017 ông TN, bà KA có đơn khởi kiện ông MH, bà TN về việc yêu cầu Tòa án Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn Phòng Công chứng số W tỉnh Bình Phước công chứng số 1617, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2009 cùng toàn bộ tài sản trên đất cho ông TN, bà KA, xét yêu cầu của nguyên đơn thuộc tranh chấp định tại khoản 3 Điều 26 Bộ Luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Thông báo về việc thi hành án ngày 05/10/2017 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đồng Xoài và Quyết định về việc cưỡng chế kê biên xử lý tài sản số 01/QĐ ngày 13/11/2017 cho ông QH, bà TH theo Bản án số 28/2017/DS-PT ngày 27/4/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước và Quyết định Công nhận sự thỏa

thuận số 38/2013/QĐST-DS ngày 16/7/2013 của Tòa án nhân dân thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cho ông T, bà X nên cần xác định ông QH, bà TH và ông T, bà X là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngày 27/12/2017 và ngày 09/01/2018 ông QH, bà TH và ông T, bà X có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng số 1617 vào quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2009 vô hiệu, yêu cầu của ông QH, bà TH và ông T, bà X gửi cho Tòa án thì hợp đồng chuyển nhượng được công chứng 1617 ngày 27/10/2009 khi đã có tranh chấp giữa ông TN, bà KA và ông Hưng, bà Nghi nên xét yêu cầu của ông QH, bà TH và ông T, bà X thuộc tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu quy định tại khoản 11 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về tổng đạt các văn bản tố tụng: Tại phiên tòa ông QH, bà TH và ông T, bà X có ý kiến cho rằng không nhận được Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 10/QĐ-TTGQVA ngày 06/8/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Đồng Xoài. Hội đồng xét xử đã kiểm tra lại hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 141/DSST ngày 14/11/2017 thể hiện không có văn bản tổng đạt Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 10/QĐ-TTGQVA ngày 06/8/2018 cho ông QH, bà TH và ông T, bà X là vi phạm Điều 216 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên đây là Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án có nội dung Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự hết hiệu lực kể từ ngày ban hành quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự và sau đó Tòa án đã tiếp tục giải quyết vụ án bằng các phiên hòa giải, tiếp cận chứng cứ ngày 26/10/2018 và mở phiên tòa ngày 19/12/2018 ông QH, bà TH và ông T, bà X có mặt và tham gia như vậy quyền và nghĩa vụ của ông QH, bà TH và ông T, bà X đã đảm bảo.

[4] Về nội dung vụ án: tại đơn khởi kiện ngày 05/11/2017 ông TN, bà KA yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông TN, bà KA mua của vợ chồng ông MH, bà TH theo Hợp đồng công chứng số 1617 ngày 27/10/2009 và công nhận tài sản gắn liền quyền sử dụng đất là diện tích 293,19m², thửa số 4 tọa lạc tại ấp 1A, xã W, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cho ông TN, bà KA quản lý, sử dụng. Còn ông MH, bà TH cho rằng ông TN, bà KA có đầu tư vào dự án 2.600.000.000đồng công ty CPTMXD H do ông MH làm đại diện theo pháp luật và ông MH có nhận số tiền 2.600.000.000đồng của ông TN, bà KA cùng đầu tư vào đất tại dự án tại các khoảnh 1, 3, 4, 6, 8 tiểu khu 225, xã Ea Bung và xã Ia R'vê huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk để làm tin thì ông MH, bà TH và ông TN, bà KA đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 293,19m² tọa lạc tại xã W, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước và Hợp đồng thuê nhà 20/11/2010 để thế chấp, làm tin. Trong quá trình đầu tư thì ông MH, bà TH đã lập giấy cam kết với nội dung là đến ngày 30/12/2012 thì ông Hưng sẽ trả lại số tiền 2.600.000.000đồng cho ông TN, bà KA hoặc giao đất 150ha dự án tại Đắk Lắk cho ông TN, bà KA và ông TN, bà KA trả lại (hủy) hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 27/10/2009 cho ông MH, bà TH.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cụ thể tại các biên bản hòa giải ngày 20/8/2018, 26/11/2018 và tại phiên tòa ông QC đại diện cho ông TN, bà KA và ông MH, bà TH yêu cầu Tòa án công nhận việc thỏa thuận của các bên để giải quyết dứt điểm vụ án như sau:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Minh Hưng, Bùi Thị Nghi và ông Nguyễn Trung Nghĩa, bà Bùi Kim Anh đối với diện tích đất 293,19m², đất thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số: cụm ký hiệu V-40, đất tọa lạc tại xã Tiến Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước được Văn Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng số 1617, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2009.

Hủy Hợp đồng thuê nhà ngày 20/11/2010 giữa ông Hoàng Minh Hưng, Bùi Thị Nghi và ông Nguyễn Trung Nghĩa, bà Bùi Kim Anh đối với diện tích đất 293,19m², đất thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số: cụm ký hiệu V-40, đất tọa lạc tại xã Tiến Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Ông Nguyễn Trung Nghĩa, bà Bùi Kim Anh có trách nhiệm trả lại cho ông Hoàng Minh Hưng, bà Bùi Thị Nghi 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 370005 đối với diện tích đất 293,19m², đất thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số: cụm ký hiệu V-40, đất tọa lạc tại xã Tiến Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước do UBND thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cấp ngày 21/7/2005 cấp cho hộ ông Hoàng Minh Hưng.

Hủy hợp đồng đầu tư vào dự án diện tích đất 150ha tại các khoảnh 1, 3, 4, 6, 8 tiểu khu 225, xã Ea Bung và xã Ia R'vê huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk giữa ông Hoàng Minh Hưng, Bùi Thị Nghi và ông Nguyễn Trung Nghĩa, bà Bùi Kim Anh.

Ông Hoàng Minh Hưng, bà Bùi Thị Nghi có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Trọng Nghĩa, bà Bùi Kim Anh số tiền gốc 2.600.000.000đồng và lãi 783.900.000đồng. Tổng cộng gốc và lãi 3.383.900.000đồng (Ba tỷ ba trăm tám mươi ba triệu chín trăm ngàn đồng).

Án phí ông MH, bà TH tự nguyện nộp theo quy định.

Đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự và thỏa thuận của ông TN, bà KA do ông QC làm người đại diện và ông MH, bà TH không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên hội đồng xét ghi nhận.

Xét yêu cầu của ông QH, bà TH và ông T, bà X về yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài tuyên bố văn bản công chứng số 1617 vào sổ quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2009 vô hiệu lý do là trái pháp luật.

Tại phiên tòa ông QH, bà TH và ông T, bà X vẫn giữ nguyên yêu cầu và cho rằng yêu cầu của ông bà là theo Thông báo về việc thi hành án ngày 05/10/2017 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đồng Xoài. Tuy nhiên tại Thông báo về việc thi hành án ngày 05/10/2017 Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đồng Xoài thể hiện” *căn cứ khoản 2 Điều 75 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đồng Xoài thông báo cho người phải thi hành án, người được thi hành*

án, người có quyền và nghĩa vụ liên quan được biết trong thời hạn 30 ngày để tự thỏa thuận giải quyết việc thi hành án hoặc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1617 ngày 27/10/2009 vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đó” và Điều 52 Luật Công chứng năm 2014 quy định: Điều 52: Người có quyền đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu: Công chứng viên, người yêu cầu công chứng, người làm chứng, người phiên dịch, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyền đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu khi có căn cứ cho rằng việc công chứng có vi phạm pháp luật.

Như vậy ông QH, bà TH và ông T, bà X không có quyền khởi kiện tuyên bố văn bản công chứng số 1617 vào sổ quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2009 vô hiệu, quy định tại điểm g khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218 Bộ Luật tố tụng dân sự, ông QH, bà TH và ông T, bà X được trả lại tiền tạm ứng án phí.

[4] Quan điểm về việc giải quyết vụ án của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đồng Xoài là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: ông MH, bà TH tự nguyện chịu toàn bộ án phí, cần ghi nhận. Ông Hưng, bà Nghi phải chịu 49.839.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3, 11 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 217, 218, Điều 246, và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng số 1617 vào sổ quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2009 vô hiệu của ông Mai QH, bà Phạm TH và ông Hoàng Anh T, bà Đỗ Thị X.

[2] Công nhận sự thỏa thuận của ông TN, bà KA do ông QC là người đại diện và ông MH, bà TH như sau:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Minh Hưng, Bùi Thị Nghi và ông Nguyễn Trung Nghĩa, bà Bùi Kim Anh đối với diện tích đất 293,19m², đất thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số: cụm ký hiệu V-40, đất tọa lạc tại xã Tiên Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước được Văn Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước công chứng số 1617, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2009.

Hủy Hợp đồng thuê nhà ngày 20/11/2010 giữa ông Hoàng Minh Hưng, Bùi Thị Nghi và ông Nguyễn Trung Nghĩa, bà Bùi Kim Anh đối với diện tích đất 293,19m²,

đất thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số: cụm ký hiệu V-40, đất tọa lạc tại xã Tiến Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Ông Nguyễn Trung Nghĩa, bà Bùi Kim Anh có trách nhiệm trả lại cho ông Hoàng Minh Hưng, bà Bùi Thị Nghi 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 370005 đối với diện tích đất 293,19m², đất thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số: cụm ký hiệu V-40, đất tọa lạc tại xã Tiến Thành, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước do UBND thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước cấp ngày 21/7/2005 cấp cho hộ ông Hoàng Minh Hưng.

Hủy hợp đồng đầu tư vào dự án diện tích đất 150ha tại các khoảnh 1, 3, 4, 6, 8 tiểu khu 225, xã Ea Bung và xã Ia R'vê huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk giữa ông Hoàng Minh Hưng, Bùi Thị Nghi và ông Nguyễn Trung Nghĩa, bà Bùi Kim Anh.

Ông Hoàng Minh Hưng, bà Bùi Thị Nghi có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Trọng Nghĩa, bà Bùi Kim Anh số tiền gốc 2.600.000.000đồng và lãi 783.900.000đồng. Tổng cộng gốc và lãi 3.383.900.000đồng (Ba tỷ ba trăm tám mươi ba triệu chín trăm ngàn đồng).

[3]Án phí dân sự sơ thẩm: ông MH, bà TH phải chịu số tiền 49.839.000đồng (đã xét miễn giảm $\frac{1}{2}$ do ông Hưng, bà Nghi có hoàn cảnh khó khăn được chính quyền địa phương xác nhận).

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài trả lại cho ông TN, bà KA số tiền số tiền 300.000đồng theo Biên lai thu tiền số 0002434 ngày 14/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, trả lại cho ông QH, bà TH số tiền 300.000đồng theo Biên lai thu tiền số 0000037 ngày 27/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, trả lại cho ông T, bà X số tiền 300.000đồng theo Biên lai thu tiền số 0000052 ngày 09/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài.

Kể từ ngày thỏa thuận có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 02 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

[4] Về quyền kháng cáo: nguyên đơn ông TN, bà KA, bị đơn ông MH, bà TH và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông QH, bà TA, ông T, bà X, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài, Văn phòng công chứng số w tỉnh Bình Phước và Công ty cổ phần xây dựng-thương Mại H có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai

theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước.
- VKSND TX Đồng Xoài;
- Chi cục THA DS TX.Đồng Xoài;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thanh Nga